



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



Roksvågvegen 75, 6694 FOLDFJORDEN

**Velholdt fritidseiendom med fin
beliggenhet i Roksvågen/Aure |
Flott utsikt mot sjøen| Gode
solforhold | Båtplass**





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

Mobil 934 47 636
E-post nina.katrine.brandt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-
Omkostn.: Kr 40 100,-
Total ink omk.: Kr 1 590 100-
Selger: Jenny Schei Aae
Jan Ove Aae

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total: 50/50 m²
Tomtstr.: 707 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 29

Oppdragsnr.: 1701240017

Velkommen til Roksvågvegen 75!

Pen og velholdt hytte med svært fin beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Roksvågen i Aure. Fra eiendommen er det utsikt utover sjøen og gode solforhold.

Det er vei frem til eiendommen med parkeringsplass ovenfor hytta. Du kommer inn i vindfanget i hytta med videre adkomst til kjøkken/gang, stue, bad, 2 soverom og toalettrom. Hytta har innlagt strøm og vann og er tilkoblet privat, felles avløpsnett.

Uteområdet er pent opparbeidet med en romslig terrasse som strekker seg rundt store deler av hytta. Her er det god plass for både hagemøbler og grill.

Eiendommen ligger bare en kort spasertur unna sjøen hvor det er en felles flytebrygge med fast båt plass som følger eiendommen.

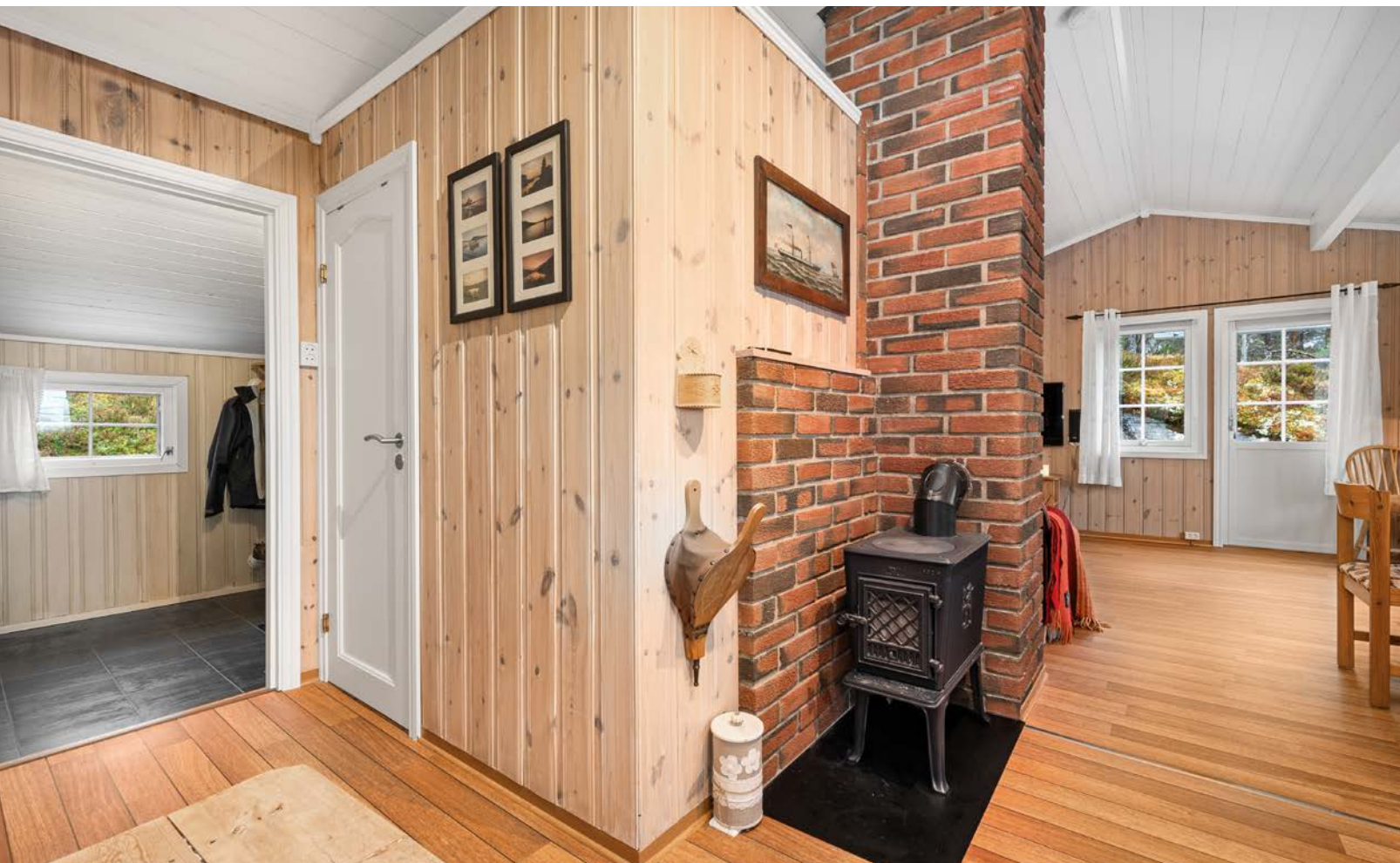


Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	21
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	33
Energiattest	70
Medeierbevis	77
Målebrev	78
Tinglyst erklæring	82
Kart	84
Tegninger	85
Kart	87
Matrikkelutskrift	90
Forbrukerinformasjon	97
Budskjema	98



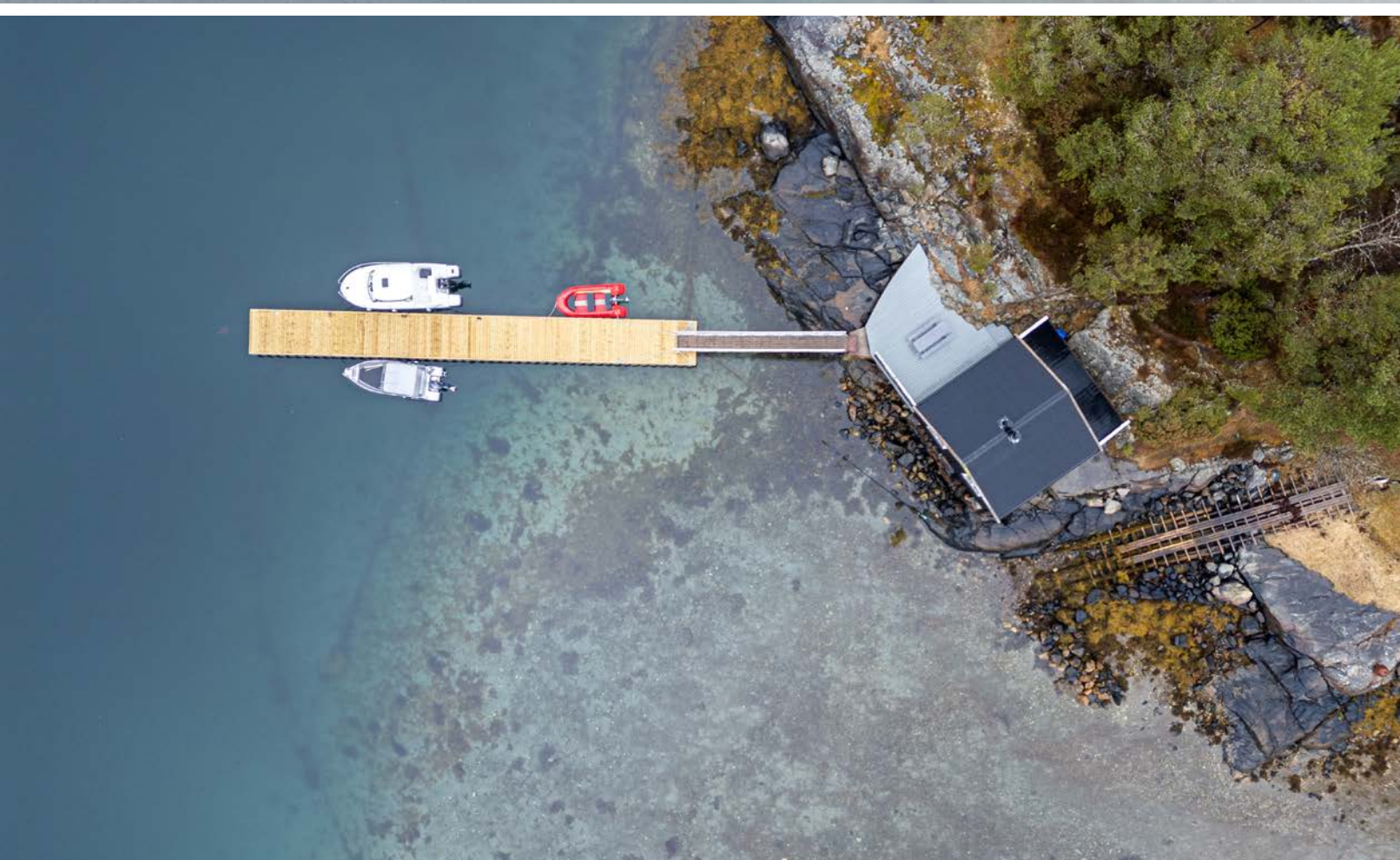
Velkommen inn!













Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Iht.takstmannens beskrivelse:

1. etasje

BRA-i: 50 m² 1.etg.: Vindfang, kjøkken/gang, 2 soverom, bad, stue og toalettrom (Ikke måleverdig areal).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Arealene i vindfang må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

- Arealene på toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

707 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 707 kvm. iht. tinglyst målebrev.

Målebrev følger som vedlegg til salgsoppgave.

Skrånende naturtomt med terrasse/veranda bygd i terreng og steinganger.

Beliggenhet

Hytta er svært pent beliggende i naturskjønne

omgivelser i Roksvågen i Aure. Fra eiendommen er

det flott utsikt utover sjøen og gode solforhold.

Eiendommen ligger bare en kort spasertur unna

sjøen hvor det er en felles flytebrygge med fast

båtplass som følger eiendommen.

Her ligger alt til rette for fine sommerdager med

bading, fiske og båtliv.

Diverse avstander:

Coop Marked Foldfjorden - Ca. 1,6 km

Aure sentrum - Ca. 12 km

Kyrksæterøra sentrum - Ca. 55 km

Kristiansund - Ca. 1 time med bil

Molde - Ca. 2 timer med bil

Trondheim - Ca. 2,5 timer med bil

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse

og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig på ett plan. Ringmurer i lettklinker og

pilarer i tegl. Trebjelkelag. Bindingsverk med

utvendig stående kledning. Saltak med pappshingel.

2-lags vindu. Tilgang til veranda/terrasse med

utgang fra stue og inngang.

Sammendrag selgers egenerklæring

2) Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/

dugnad.

Beskrivelse:

Utført av Bakken VVS: Lagt inn vann til vask og

dusjkabinett, montert sluk.

Egeninnsats: Nytt gulv og maling av vegger og tak.

Arbeid utført av: Bakken VVS, Kyrksæterøra

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/

fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluk ble montert.

Arbeid utført av: Bakken VVS, Kyrksæterøra

2.2) Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

6) Kjenner du til om det er/har vært utettheter i

terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Da vi kjøpte hytta ble det opplyst at det

hadde vært en liten lekkasje rundt pipa. Dette hadde

blitt fikset ganske hurtig og vi har ikke sett tegn til

noe lekkasje eller spor etter dette mens vi har vært

der.

11) Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid

på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks.

oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Installasjon ved montering av nytt

kjøkken. Opplegg av nye kurser kjøkken.

Rehabilitering av sikringsskap.

Arbeid utført av: Sagli Elektro AS.

11.1) Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til

forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

16) Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/

dugnad.

Beskrivelse: Nytt shingeltak ble utført på dugnad

med hjelp fra faglært. Terrasse utført med

egeninnsats. Forefallende vedlikehold på fasade

utført med egeninnsats og dugnad med hjelp av

faglært.

Arbeid utført av: Dugnadsinnsats utført av tømrere

ansatt i G-Bygg AS.

Selgers egenerklæring følger i sin helhet som

vedlegg til salgsoppgaven. Alle interessenter

oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

Innhold

Iht. takstmannens beskrivelse:

1.etasje: Vindfang, kjøkken/gang, stue, bad, 2

soverom og toalettrom.

Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

1.etasje:

Stue: Laminatgulv, beiset panel og malt panel i

himling. Panelovner. Utgang til terrasse.

Kjøkken/gang: Laminatgulv, malt panel og beiset

panel på vegg og malt panel i himling. Vannsikre

plater på vegg. Vedovn.

Malt profilert kjøkken fra IKEA, laminert benkeplate

med nedfelt induksjonstopp, vask. Integrert

oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og stekeovn.

Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Bad: Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering. 80 cm servantskap med heldekkende servant, vannsikker plate på vegg over vask, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap og dusjkabinett.

Hovedsoverom: Laminatgulv, malt panel og malte panelplater på vegg. Malt takpanel i himling. Panelovn.

Soverom: Laminatgulv, malt panel og malte panelplater på vegg. Malt takpanel i himling.

Vindfang: Laminatgulv med gulvvarme, beiset panel på vegg og malt panel i himling. Hovedinngang. Garderobeplass. Sikringsskap

Toalettrom: Belegg på gulv, malte panelplater og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. Jets vegghengt toalett. Panelovn.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhold som har fått TG3:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

1996 - Modernisering: Nytt shingeltak på eksisterende papptekking. Montert nye beslag og nytt pipebeslag. Ny takrenne i front.
1997 - Modernisering Utvidelse av terrasse/veranda i front. Byggesøkt 1996.
2000 - Ombygging: Det ble endret fra 3 soverom til 2 soverom pga. størrelse. Oppgitt ca. ombyggingsår.
2013 - Modernisering: Ny himling, nytt laminat skipsgulv i stue og kjøkken.
2013 - Modernisering: Nytt IKEA Kjøkken. Samtidig ble nytt kjøkkenvindu montert.

2013 - Modernisering: Lagt inn vann og avløp tilknyttet felles avløpsanlegg med slamavskiller.
2013 - Modernisering: Oppgraderte bad med nytt dusjkabinett og servant.
2013 - Modernisering: Renovert sikringsskap og lagt opp ny kurs til kjøkken.
2014 - Modernisering: Oppgradering av toalett fra Muldo til Jets toalett på toalettrom.
2017 - Modernisering: Toalettrom. Renovert en vegg og himling
2018 - Modernisering: Renovert terrasse på gavelvegg og inn mot inngang med ny konstruksjon og terrassedekke.
2019 - Modernisering: Renoverte gavelvegg med ny vindsperre, lekter, kledning, vindu og terrassedør

TV/Internett/Bredbånd

Parabol-antenne medfølger i handelen.

Parkering

Parkering på parkeringsplass ovenfor hytta.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

84100667

Diverse

Selger opplyser at følgende arbeider/oppgraderinger er utført i 2025:
- Takstige er montert og brannforebyggende tilsyn av fyringsanlegg er godkjent uten anmerkning.
- Takvannet er ledet bort fra grunnmur.

Rydding/rengjøring: Eiendommen selges som fremvist på visning med møbler og inventar (med unntak av personlige gjenstander). Hytta vil ikke bli

ytterligere ryddet/rengjort til overtagelse. Dette aksepteres av kjøper.

Areal:

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Opplysning om eiendommens salgssum: Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 550 000

Kommunale avgifter
Kr 7 298

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Renovasjon (via Remidt): 2.275,-
Slam (via Remidt): 366,-
Vann: 2.389,-
Branntilsyn/feiling: 789,-
Eiendomsskatt: 1.479,-

Totalt: Ca. 7.298,- pr. år.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt,

vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundær
Kr 332 645

Formuesverdi sekundær år
2024

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "velforening/medeierskap brygge" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, vedlikehold vei/parkeringsplass, brøyting/strøing og abonnement til tv og internett.

Velforening
Medeierskap flytebrygge:
Utdrag fra mottatt avtale signert av grunneier:
Eiendommen har medeierskap i flytebrygge ved gnr 78 bnr. 2 i Foldfjorden/Aure - 1/8 del andel.
Medlemsskapet berettiger eier til gnr/bnr til adgang og bruk av båtplass ved angitt flytebrygge på 6,6 m sammenhengende lengde.
For drift/vedlikehold innbetales årlig et vederlag på kr. 1.000,-. Vederlaget kan priskonsumreguleres.
Forefallende drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles andelsmessig.
Ved salg av eiendom følger medeierandel med tilhørende rettigheter og forpliktelser eiendommen.
Avtalen følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 79, bruksnummer 29 i Aure kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1576/79/29:
14.05.1980 - Dokumentnr: 2458 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1576 Gnr:79 Bnr:6

15.08.1980 - Dokumentnr: 4262 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1576 Gnr:79 Bnr:6
Bestemmelse om vann/kloakkledning og el.kraft

Erklæringene følger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen opplyser at det ikke finnes noen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Kommunen har lagt ved kommentar om at

det gjelder "eldre bygning".
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest eller brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Samsvar byggetegninger og faktisk bruk:

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.1996 ifb. byggesøknad terrasse/veranda i front. Selger har også fremlagt samme plantegninger som er datert 06.02.1980, da uten terrasse/veranda i front.

Det er mottatt byggetegninger, men det er avvik fra disse:
- Vegg mellom toalett og soverom er flyttet for å lage større soverom.
- Tegningene av hytta inneholder ikke rombeskrivelser. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett (privat felles avløpsanlegg inklusive slamavskiller).

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Omkring hyttefeltet er det LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller

friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Eiendommen selges som fremvist på visning med møbler og inventar (med unntak av personlige gjenstander). Hytta vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort til overtakelse. Dette aksepteres av kjøper.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger
38 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

40 100 (Omkostninger totalt)
57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 590 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 607 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 609 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 40 100

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4

200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 4 750,-, markedsføringspakke kr 14 500,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 350,-. Utleggene omfatter takstrapport, fotograf, info fra kommunenog bestilling av tinglyste erklæringer. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Nina Katrine Brandt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
nina.katrine.brandt@aktiv.no
Tlf: 934 47 636

Ansvarlig megler
Nina Katrine Brandt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
nina.katrine.brandt@aktiv.no
Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5
7200 KYRKSÆTERØRA
Tlf: 934 47 636

Salgsoppgavedato

02.03.2026

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig
 Roksvågvegen 75, 6694 FOLDFJORDEN  AURE kommune
 gnr. 79, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 Rapportdato: 23.02.2026 Oppdragsnr.: 20704-1675 Referansenummer: OU7397
Foretak: Midt Norsk Takst AS Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan.
Ringmurer i lettklinker og pilarer i tegl. Trebjelkelag.
Bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med pappshingel. 2-lags vindu. Tilgang til veranda/terrasse med utgang fra stue og inngang.

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord.
Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Hytta er utstyrt med sorte takrenner og nedløp i en kombinasjon av aluminium og PVC, samt heldekkende pipebeslag med tilhørende topphatt. Pipehatt og takrenner med nedløp på fremsiden ble skiftet i 1996, mens det i 2025 ble montert ny takstige.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflatebehandlet ca. 2015. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2019 på gavelvegg stue. Flyttbar levegg.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige luftespalter i raftekasser ved overgang tak/vegg
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Overflatebehandlet ca. 2015
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2017 montert 2019. Vindu på kjøkken fra 2007 og montert 2013.
Bygningen har malt panelt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017 som er montert i 2019.
Veranda/terrasse opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere med impregneret dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 82 cm og 67 cm i front. Veranda på gavelvegg og mot inngang er skiftet i 2018 med ny konstruksjon og dekke.
Veranda i front er fra 1997. Elektrisk terrassemarkise i front over stuevindu.
Plassbygd veranda i terreng med tretrapp og badestamp i tre med vedfyrt ovn. Ned lang trapp er det sikring med tau som håndreke.
Plassbygd trapp i tre med smijernsrekkverk ned langs gangsti.
Plassbygde trapper på forsiden av hytten, tau til håndreke ned mot badestamp.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2003.
Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS. Utførte tilsyn den 08.07.2025 uten avvik.
Bygningen er oppført med en krypkjeller under et trebjelkelag med stubbegulv. Det er etablert tilgang til arealet via en utvendig adkomst. Kjellerens anvendelighet er i hovedsak begrenset til lagringsformål, der den faktiske utnyttelsen vil avhenge av tilgjengelig takhøyde og plassforhold i de ulike delene av rommet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.
Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering med tilluft under dør.
80 cm servantskap med heldekkende servant, vannsikker plate på vegg over vask, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap og dusjkabinett.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Laminatgulv, malt panel og beiset panel på vegg og malt panel i himling. Vannsikre plater på vegg. Vedovn.
Malt profilert kjøkken fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, vask. Integrert oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom
Belegg på gulv, malte panelplater og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg med tilluft under dør. Jets vegghengt toalett. Panelovn.
Vanntank for bruk til toalett er plassert på gulv og ikke tilkoblet egen vannforsyning.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og det ligger forniklet kobberør åpent inne på bad. Rør er besiktiget i krypkjeller og i skap med varmtvannsbereider. All installasjon er utført av Bakken VVS
Det er avløpsrør av plast. All installasjon er utført av Bakken VVS
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2012. Montert 2013
Plassering: I krypkjeller i eget isolert rom
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter
Sikringsskap er plassert i vindfang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.
Det elektriske anlegget er en kombinasjon av åpent og skjult opplegg.
- Det er installert DEFA varmestyring for panelovner i stue og soverom, som gir full kontroll over varmen via app

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Hytta er oppført på pilarer og grunnmur av lettklinkerblokker direkte på fjell. På grunn av de stedlige grunnforholdene er det ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget.
Overvannshåndteringen baserer seg på tomtens naturlige fall, der pilarkonstruksjonen sørger for at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta.
Ved kontroll av bjelkelag i krypkjeller er det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktavvik, og tilstanden vurderes som tilstrekkelig ivaretatt. Takvann fra hyttas overside ledes i dag til avløp i krypkjelleren og videre ut i terrenget, mens takvann på forsiden ledes direkte ut i terrenget der det er tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. For å sikre optimal fuktsikring over tid, kan det som et forebyggende tiltak vurderes å lede alt takvann helt bort fra

Beskrivelse av eiendommen

grunnmur i egne, lukkede rør.
Bygningen er fundamentert på grunnmur av lettklinkerblokker og punktfundamenter i betong og tegl. Det er ikke registrert synlige riss eller sprekker i konstruksjonen, til tross for at utførelsen av grunnmuren bærer preg av ikke-fagmessig oppføring. I følge opplysninger fra selger har det ikke vært bevegelser eller endringer i grunnmuren i eierperioden siden 1995. Tilstanden vurderes som stabil ut fra visuelle observasjoner og eiers opplysninger.
Eiendommen består av en skrånende naturtomt preget av stedlig vegetasjon med trær og lyng. Det er etablert steinganger og terrasse/veranda som er bygget direkte i terrenget. Adkomst fra hytta til egen parkeringsplass skjer via en gruslagt sti og en plassbygget trapp. Tomtens naturlige utforming fremstår som funksjonell og godt tilpasset terrenget.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er felles slamavskiller med overløp til sjø og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra ca. 2000. Utvendige vannledninger er fra ca. 1980. Hytta ble tilkoblet avløp først i 2013 av Bakken VVS AS. Vannledning utvendig har varmekabel som sikring for frost som plugges i stikkontakt. Det er etablert felles kum for hyttefeltet med avstenging ned til hytta og mulighet for nedtapping av vannledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmelder i stue og brannslukker på hovedsoverom
Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

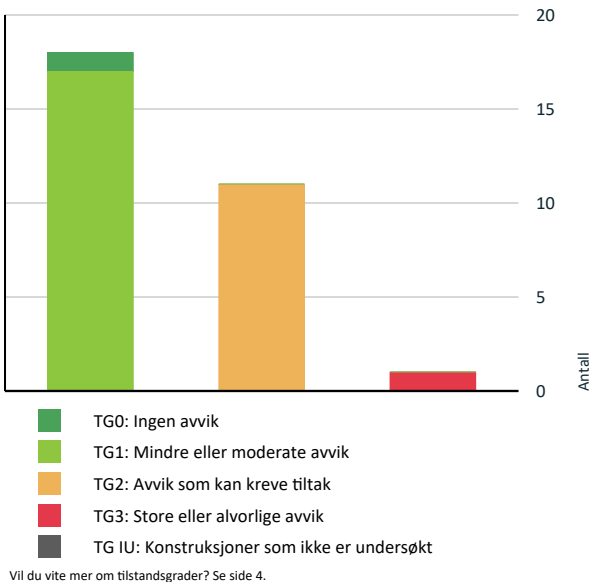
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
 - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.1996 via meglerpakke ifb. byggesøknad terrasse/veranda i front. Det er også fremlagt under befaringen samme plantegninger som er datert 06.02.1980 da uten terrasse/veranda i front. Fremlagte tegninger er angitt uten rombeskrivelse
 - Vegg mellom toalett og soverom er flyttet for å gi ett større soverom. På grunn av endring av vegg og at opplyst areal i matrikkel ikke samsvarer med oppmålt areal er det anbefalt å undersøke dette med kommunen. Det skal ikke være krav om å søke bruksendring ut fra opplysninger fra selger om at hytten har alltid vært brukt slik den fremstår på befaringsdagen.

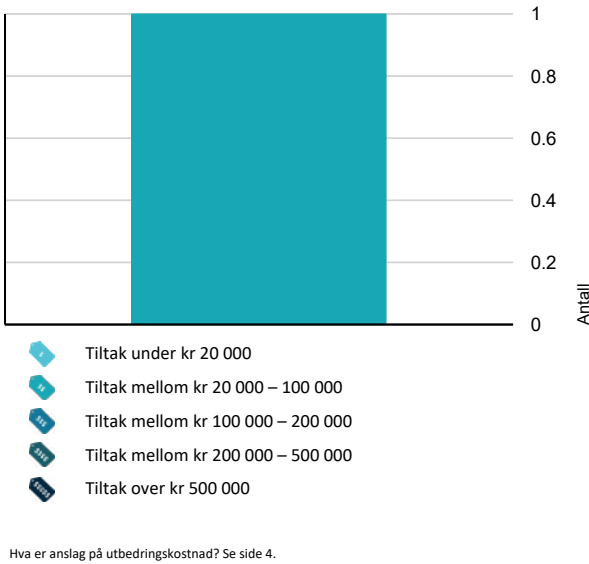
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er fremvist på befaringsdagen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering			
1996	Modernisering	Nytt shingeltak på eksisterende papptekking. Montert nye beslag og nytt pipebeslag. Ny takrenne i front	
1997	Modernisering	Utvidelse av terrasse/veranda i front. Byggesøkt 1996	
2000	Ombygging	Det ble endret fra 3 soverom til 2 soverom pga. størrelse. Oppgitt ca. Ombyggingsår.	
2013	Modernisering	Ny himling, nytt laminat skipsgulv i stue og kjøkken.	
2013	Modernisering	Nytt IKEA Kjøkken. Samtidig ble nytt kjøkkenvindu montert.	
2013	Modernisering	Lagt inn vann vann og avløp tilknyttet felles avløpsanlegg med slamavskiller.	
2013	Modernisering	Oppgraderte bad med nytt dusjkabinett og servant.	
2013	Modernisering	Renovert sikringsskap og lagt opp ny kurs til kjøkken.	
2014	Modernisering	Oppgradering av toalett fra Muldo til Jets toalett på toalettrom.	
2017	Modernisering	Toalettrom. Renovert en vegg og himling	
2018	Modernisering	Renovert terrasse på gavelvegg og inn mot inngang med ny konstruksjon og terrassedekke.	
2019	Modernisering	Renoverte gavelvegg med ny vindsperre, lekter, kledning, vindu og terrassedør.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel med doble vinds kibord.
Taket er besikttet fra bakkenivå/drone
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Taktekking, takrenner og beslag var snødekt ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på kjent alder, materiale og tidligere befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Taktekkingen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting når det blir behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking, takrenner og beslag når taket er snøfritt.



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Bilde tatt ved befaring i 2025



Bilde tatt ved befaring i 2025

TG 2 Nedløp og beslag

Hytta er utstyrt med sorte takrenner og nedløp i en kombinasjon av aluminium og PVC, samt heldekkende pipebeslag med tilhørende topphatt. Pipehatt og takrenner med nedløp på fremsiden ble skiftet i 1996, mens det i 2025 ble montert ny takstige.
- Når det gjelder overvannshåndtering, ble taknedløpene ført bort fra selve hyttekroppen i 2025. Vannet fra takflaten på oversiden ledes i dag inn til kjelleren, som er utstyrt med avløp videre ut til terreng for effektiv drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Pipehatten har noe avskalling på plastisolbelegget.
- Nedløp, beslag og taktekking er snødekt, alder, materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Det er også utført tidligere befaring. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Pipehattens avskaling på plastisolbelegget bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på pipehatten. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for korrosjon og vanninntrengning i pipen.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av nedløp og beslag når taket er snøfritt.



Tilstandsrapport



PVC takrenner på oversiden



Aluminiums takrenner på forsiden



Takvann fra oversiden ledes ned til avløp i kjelleren.



Pipehatten har noe avskalling på plastisolbelegget. Bilde er tatt ved befaringen 2025

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflatebehandlet ca. 2015

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres musebånd eller annen sikring mot skadedyr i nedre kant av kledningen for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr.
 - Lufting i nedre kant bør vurderes og eventuelt utbedres ved fremtidig utskifting av kledning, da utilstrekkelig lufting kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.
- Forholdet bør holdes under oppsikt for å unngå større skader eller følgeskader over tid.



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2019 på gavelvegg stue. Flyttbar levegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Bilde tatt ved befaringen 18.02.2026



Levegg er flyttbar, her er den montert på fremre hjørne. Bilde er hentet fra rapport utført i 2024.



Levegg er utsvingbar og kan flyttes for montering på hjørne i front. Bilde er hentet fra rapport utført i 2024



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige luftespalter i raftekasser ved overgang tak/vegg

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Noe begrenset ventilasjon i raftekassene er observert.

- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, gjelder over soverom. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Luftingen bør vurderes nærmere ved eventuell ombygging eller utskifting av taktekking, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Det anbefales å følge med på konstruksjonen for å avdekke eventuelle negative forhold som kan oppstå ved endret bruk.

- Det bør etableres tilkomst over soverom uten tilkomst. Inspeksjon er utført fra tilgjengelige områder i underliggende etasje for takkonstruksjonen.



Synlige luftespalter i raftekasse på oversiden



Flat himling over begge soverom, bildet er tatt fra kjøkkenet og viser skillevegg mot soverom



Flat himling over soverom



Begrenset ventilering i raftekasse på forsiden

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på stue fra 2017 montert 2019. Vindu på kjøkken fra 2007 og montert 2013.



Tilstandsrapport



Vindu på stue fra 2017 som er montert 2019



Vindu på kjøkken fra 2007 som er montert 2013

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Overflatebehandlet ca. 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Vindu på toalett er punktert.

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vinduet på toalettet med punktert glass bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og hindre fuktskader.

På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelle utskiftninger fremover, for å redusere risiko for ytterligere skader og varmetap.



Vindu i stue



Vindu på soverom



Vindu på bad.



Vindu i gang og toalett. Vindu på toalett er punktert.

TG 2 Dører

Bygningen har malt panelt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Dør har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger kunne påregnes.
Dørens alder medfører økt behov for hyppigere vedlikehold fremover, noe som også henger sammen med bruk. Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til redusert funksjon, økt varmetap og eventuelt behov for utskiftning.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017 som er montert i 2019.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør fra 2017 som er montert i 2019.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Plassbygd veranda i terreng med tretrapp og badestamp i tre med vedfyrt ovn. Ned lang trapp er det sikring med tau som håndrekke.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Veranda/terrasse var snødekt ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på kjent alder, materialvalg og tidligere befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å hindre videre forvitring og oppsprekking, slik at levetiden på konstruksjonen forlenges og risiko for råte og skader reduseres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda/terrasse når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.



Oversikt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 82 cm og 67 cm i front. Veranda på gavelvegg og mot inngang er skiftet i 2018 med ny konstruksjon og dekke.
Veranda i front er fra 1997. Elektrisk terrassemarkise i front over stuevindu.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert
- Veranda/terrasse var snødekt ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på kjent alder, materialvalg og tidligere befaring.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Plassbygd trapp i tre med smijernsrekkverk ned langs gangsti.
Plassbygde trapper på forsiden av hytten, tau til håndrekke ned mot badestamp.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert
- Trapper var snødekt ved befaringen. Vurderingen er derfor basert på kjent alder og materialvalg og tidligere befaring.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



Trapp fra veranda og terrasse mot forsiden av hytten



Trapp ned mot badestamp



Trapp ned fra gangsti til terrasse ved inngang

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.



Oversikt stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje:

- Ved kontroll av stue med laser er det målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 1,8 meter fra stuevindu i front mot senter av stue er det målt 15 mm høydeforskjell.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av skjevheter i gulvet kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering og i noen tilfeller økt slitasje på gulvkonstruksjonen.



1. etasje:

Ved kontroll av stue med laser er det målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. Over en avstand på 1,8 meter fra stuevindu i front mot senter av stue er det målt 15 mm høydeforskjell.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 4 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2003.

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS. Utførte tilsyn den 08.07.2025 uten avvik.



Vedovn

TG 1 Kryp kjeller

Bygningen er oppført med en kryp kjeller under et trebjelkelag med stubbegulv. Det er etablert tilgang til arealet via en utvendig adkomst. Kjellerens anvendelighet er i hovedsak begrenset til lagringsformål, der den faktiske utnyttelsen vil avhenge av tilgjengelig takhøyde og plassforhold i de ulike delene av rommet.



Tilstandsrapport



Oversikt

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Dør til soverom sett fra kjøkken



Dør til gang og til bad sett fra kjøkken



Dør til toalett sett fra vindfang

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling. Naturlig ventilering med tilluft under dør.
80 cm servantskap med heldekkende servant, vannsikker plate på vegg over vask, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet mangler tettesjikt på gulv og vegg
- Flatt gulv uten fall til sluk
- Naturlig ventilering

Konsekvens/tiltak

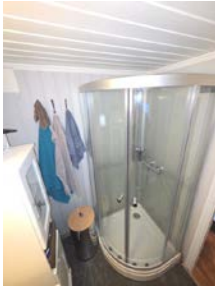


Tilstandsrapport

Andre tiltak:

- Det bør etableres tettesjikt på gulv og vegger, samt sørges for tilstrekkelig fall til sluk for å hindre vannskader og sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.
- Naturlig ventilering bør vurderes oppgradert for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Tiltakskostnad er satt ut fra lokal utbedring av overflater uten å renovere hele badet, alt inventar og rør gjenbrukes. Valg av løsning vil påvirke kostnaden.

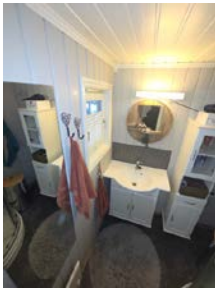
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga rommets oppbygging med panel på vegger og laminat på gulv.
Fuktsøk er utført på laminat uten membran, ingen avvik er målt. TG 2 settes siden det ikke er funnet fuktavvik, men rommet har risiko for skade ut fra oppbygging uten membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 2 er satt på grunn av valgt konstruksjonsløsning, hvor det er økt risiko for fuktskader som følge av manglende membran på gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Montering av tettesjikt bør utføres for å sikre et vannsikkert våtrom, spesielt dersom rommet benyttes videre til dusjing.
- Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved dusjkabinett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel og beiset panel på vegg og malt panel i himling. Vannsikre plater på vegg. Vedovn. Malt profilert kjøkken fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp, vask. Integrert oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og stekeovn. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM (IKKE MÅLEVERDIG AREAL)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Belegg på gulv, malte panelplater og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg med tilluft under dør. Jets vegghengt toalett. Panelovn. Vanntank for bruk til toalett er plassert på gulv og ikke tilkoblet egen vannforsyning.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og det ligger forniklet kobberør åpent inne på bad. Rør er besikket i krypkjeller og i skap med varmtvannsbereder. All installasjon er utført av Bakken VVS

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. All installasjon er utført av Bakken VVS

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Tilstandsrapport

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, for å unngå risiko for luktproblemer, dårlig avrenning og mulig tilbakeslag i avløpssystemet. Manglende lufting kan føre til funksjonssvikt og skade på anlegget over tid.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vindu

Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2012. Montert 2013
Plassering: I krypkjeller i eget isolert rom
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i vindfang med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Det elektriske anlegget er en kombinasjon av åpent og skjult opplegg.
- Lagt gulvarme i vindfang i 2018.
- Montert ny lysarmatur i krypkjeller 2026.
- Det er installert DEFA varmestyring for panelovner i stue og soverom, som gir full kontroll over varmen via app

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Montert AMS Strømmåler av Bratseth AS 28.06.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap. Ikke utført større tiltak etter det med unntak av varmekabel i vindfang i 2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sagli Elektro AS

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det foreligger samsvarserklæring fra rehabilitering av sikringsskap og montering av nye kurser i 2013

- Det foreligger ikke noe på øvrige installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Deler av det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Drenering

Hytta er oppført på pilarer og grunnmur av lettklinkerblokker direkte på fjell. På grunn av de stedlige grunnforholdene er det ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget. Overvannshåndteringen baserer seg på tomtens naturlige fall, der pilarkonstruksjonen sørger for at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta.

Ved kontroll av bjelkelag i krypkjeller er det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktavvik, og tilstanden vurderes som tilstrekkelig ivaretatt. Takvann fra hyttas overside ledes i dag til avløp i krypkjelleren og videre ut i terrenget, mens takvann på forsiden ledes direkte ut i terrenget der det er tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. For å sikre optimal fuksikring over tid, kan det som et forebyggende tiltak vurderes å lede alt takvann helt bort fra grunnmur i egne, lukkede rør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på grunnmur av lettklinkerblokker og punktfundamenter i betong og tegl. Det er ikke registrert synlige riss eller sprekker i konstruksjonen, til tross for at utførelsen av grunnmuren bærer preg av ikke-fagmessig oppføring. I følge opplysninger fra selger har det ikke vært bevegelser eller endringer i grunnmuren i eierperioden siden 1995. Tilstanden vurderes som stabil ut fra visuelle observasjoner og eiers opplysninger. - Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng



Grunnmur sett fra fremsiden av hytten.



Grunnmur sett fra krypkjeller



Grunnmur sett fra krypkjeller

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen består av en skrånende naturtomt preget av stedlig vegetasjon med trær og lyng. Det er etablert steinganger og terrasse/veranda som er bygget direkte i terrenget. Adkomst fra hytta til egen parkeringsplass skjer via en gruslagt sti og en plassbygget trapp. Tomtens naturlige utforming fremstår som funksjonell og godt tilpasset terrenget.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er felles slamavskiller med overløp til sjø og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra ca. 2000. Utvendige vannledninger er fra ca. 1980. Hytta ble tilkoblet avløp først i 2013 av Bakken VVS AS. Vannledning utvendig har varmekabel som sikring for frost som plugges i stikkontakt. Det er etablert felles kum for hyttefeltet med avstenging ned til hytta og mulighet for nedtapping av vannledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløpsrør 110 mm inn til hytte og da klargjort for tilkobling av standard toalett om ønskelig. Avløp fra Jets toalett er ført ned til 110 mm avløpsrør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Brann: Det er montert brannmelder i stue og brannslukker på hovedsoverom
Radon: Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Mangler håndløper på en side av utvendig trapp
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.

- Håndløper må monteres på utvendig trapp for å lukke avviket og redusere risiko for fallulykker.

Radon: Informasjon er hentet fra TEK17 § 13-5. I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, er det normalt ikke behov for tiltak. Det er ikke påkrevd med tiltak i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

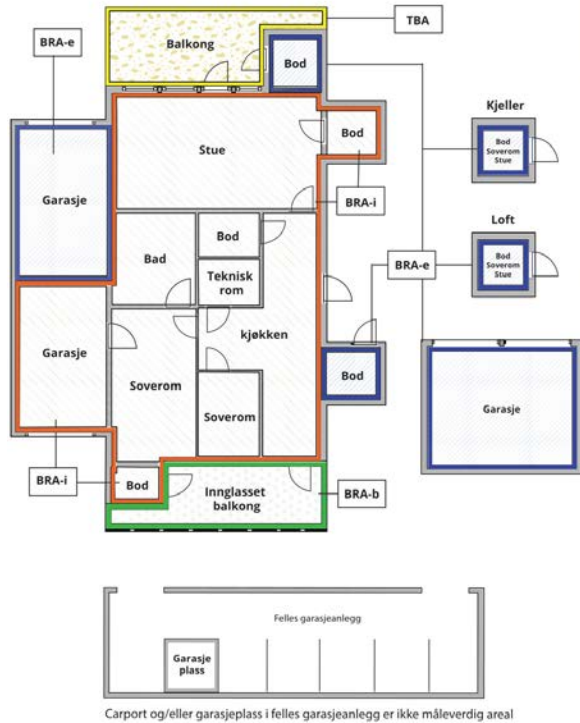
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	50			50		4	54
SUM	50					4	54
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Toalettrom (ikke måleverdig areal), vindfang, kjøkken/gang, hovedsoverom, soverom 2, bad, stue		

Kommentar

- Arealene i vindfang må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Arealene på toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
Åpent areal (TBA): Veranda/terrasse

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Utforming av terrasse/veranda med buer, vinkler som ikke er rette med videre, gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er opplyst kun på tegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.06.1996 via meglerpakke ifb. byggesøknad terrasse/veranda i front. Det er også fremlagt under befaringen samme plantegninger som er datert 06.02.1980 da uten terrasse/veranda i front. Fremlagte tegninger er angitt uten rombeskrivelse
- Vegg mellom toalett og soverom er flyttet for å gi ett større soverom. På grunn av endring av vegg og at opplyst areal i matrikkel ikke samsvarer med oppmålt areal er det anbefalt å undersøke dette med kommunen. Det skal ikke være krav om å søke bruksendring ut fra opplysninger fra selger om at hytten har alltid vært brukt slik den fremstår på befaringsdagen.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

☒ Ja ☐ Nei



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	50	0

Kommentar

Fritidsbolig
- Arealene i vindfang må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
- Arealene på toalett må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Jan Ove Aae	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	79	29		0	707 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet
Adresse							
Roksvågvegen 75							
Hjemmelshaver							
Aae Jan Ove, Aae Jenny Schei							



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	18.03.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	17	Nei
Standardtekst (Rombeskrivelse)	02.04.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	3	Ja
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	01.04.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Forenklet energiattest	01.04.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	8	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	Bekreftet av selger pr epost 23.02.2026

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Tilstandsrapporten er en oppgradering av tidligere tilstandsrapport fra 2024 og 2025. Egenerklæring og meglerpakke er derfor ikke innhentet på nytt.
- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701240017

Selger 1 navn

Jan Ove Aae

Selger 2 navn

Jenny Schei Aae

Gateadresse

Roksvågvegen 75

Poststed

FOLDFJORDEN

Postnr

6694

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

24

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

84100667

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JOA, JSA

Document reference: 1701240017

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av Bakken VVS: Lagt inn vann til vask og dusjkabinett, montert sluk. Egeninnsats: Nytt gulv og maling av vegger og tak.

Arbeid utført av

Bakken VVS, Kyrksæterøra

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sluk ble montert.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte hytta ble det opplyst at det hadde vært en liten lekkasje rundt pipa. Dette hadde blitt fikset ganske hurtig og vi har ikke sett tegn til noe lekkasje eller spor etter dette mens vi har vært der.

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon ved montering av nytt kjøkken. Opplegg av nye kurser kjøkken. Rehabilitering av sikringsskap.

Arbeid utført av

Sagli Elektro AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1701240017

Initialer selger: JOA, JSA

2

66

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt shingeltak ble utført på dugnad med hjelp fra faglært. Terrasse utført med egeninnsats. Forefallende vedlikehold på fasade utført med egeninnsats og dugnad med hjelp av faglært.

Arbeid utført av

Dugnadsinnsats utført av tømrere ansatt i G-Bygg AS.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1701240017

Initialer selger: JOA, JSA

3

67

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701240017

Initialer selger: JOA, JSA

4

68

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Ove Aae	988a3eeb1835bf539afa9a18746f9be5463696a6	11.09.2025 18:47:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Schei Aae	30ba2f3d20976a953718d7c1f91dd929f76a9758	11.09.2025 18:52:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1701240017

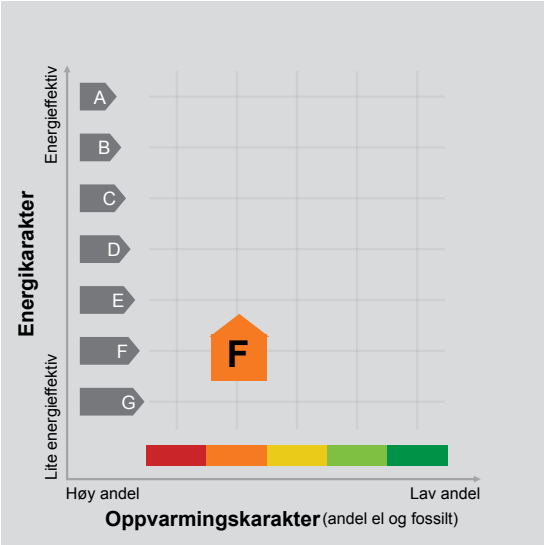
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

69

Adresse	Roksvågevegen 75
Postnummer	6694
Sted	FOLDFJORDEN
Kommunenavn	Aure
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181809418
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	501c74ce-2960-4daa-b57f-14a4b1369a33
Dato	02.04.2024
Innmeldt av	SVENN MARIUS SKÅLVIK



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

- Vask med fulle maskiner
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Roksvågvegen 75	Kommunenummer: 1576
Postnummer: 6694	Gårdsnummer: 79
Sted: FOLDFJORDEN	Bruksnummer: 29
Kommune: Aure	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 02.04.2024 10:19:12	Bygningsnummer: 181809418
Energimerkenummer: 501c74ce-2960-4daa-b57f-14a4b1369a33	

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

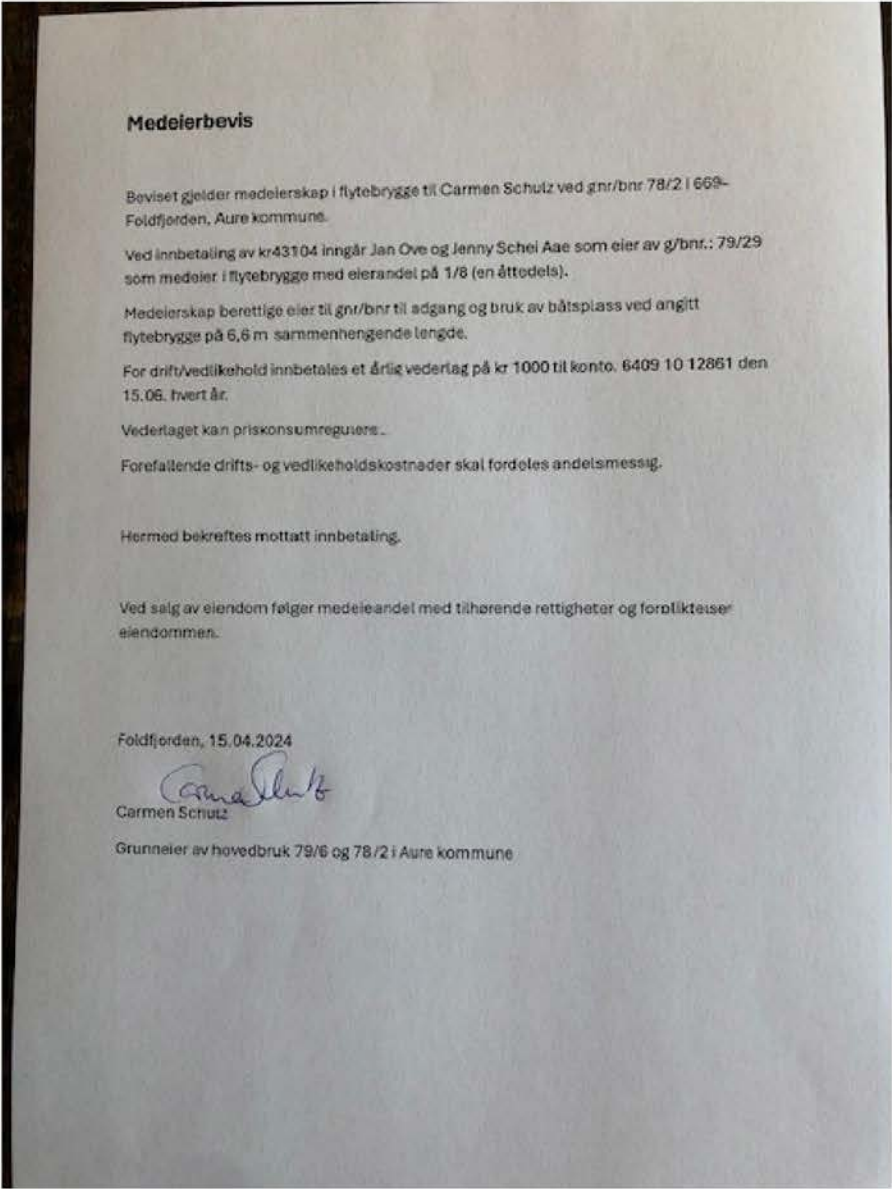
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



MÅLEBREV

DAFOK NR. DAFOK-101
02458 14.5.80

År 19 79 den 25. mai ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: eiendommen EspeLund, Gnr 79 bnr. 6 for oppmåling og skylddeling av hyttetomt nr. 4 etter strandplan for eiendommen. Kjøper av tomta: W. Haugen.

Forretningen er rekvirert av Oline Engvik som er heimelshaver/~~medtomtshaver~~ ~~medtomtshaver~~.

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Anders Meland og Knut Baardset.

Alle vedkommende var lovlig varslet den 25. mai 1979.
Ved forretningen møtte: Oline Engvik som grunneier, Odd Maridal som utbygger av området.

Man ble enige om grensene som er i samsvar med kart og etterstående grensebeskrivelse. På kartet er grensene angitt med rød strek. Tomtehjørnene er avmerket i terrenget med stein.

Grensene måler i meter:

Grensebeskrivelse:

Mot nord, mot gnr 79 bnr 6	28.0 meter
Mot øst, mot " 79 " 6	27.1. "
Mot syd, " " 79 " 6	27,0 "
Mot vest, " " 79 " 6	24,4 "

Arealet utgjør 706,5 m2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Hyttetomt. Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01 -ett- øre.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 25.mai 19 79.

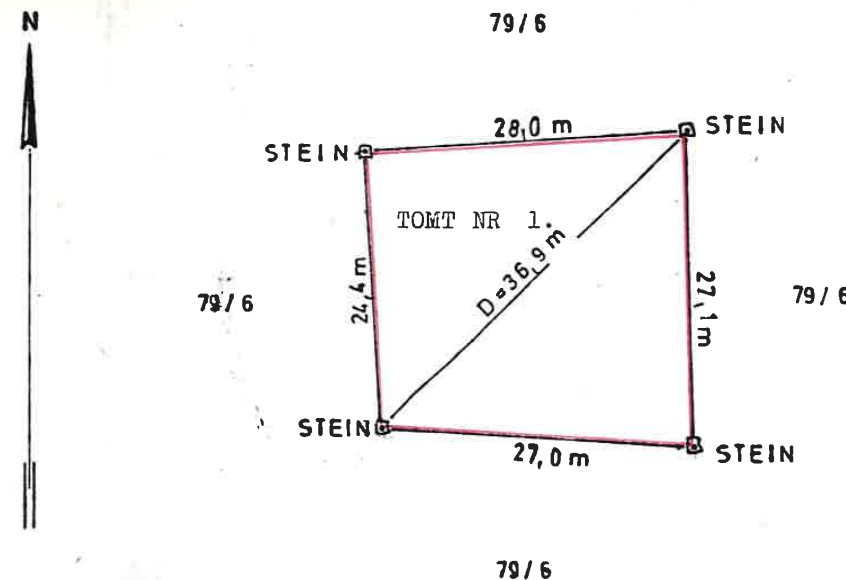
Arne Selstad
Komm.ing i Aure

Olav Volden
Olav Volden

Knut Baardset
Knut Baardset

MÅLEBREV - KART

Parsell _____ av **ESPELUND** gnr. **79** bnr. **6**
Bruksnavn **HAUGTUSSA** gnr. **79** bnr. **29**
Areal **706,5 m²** Mål **1:500**



AURE, DEN. 20.6.79.
FOR: **Kommuneingeniøren i Aure**
Knut Baardset
e.f.

Påtegninger:

Det attesteres at tomta er utlagt i henhold til stadfestet
strandplan for Espelund, stadfestet den 28.11.79

Aure, den 9.5.80


Bjørge Torset
Aure Kommune ingeniørkontoret



Dokumentavgift er betalt med kr. 100.—
Nordmøre sorenskriverembete

DAGBOK NR. 04262
DAGBOKLØRT 15.8.80
NORDMØRE
SORENSKRIVEREMBE

Skjøte

EIENDOMMEN ~~51~~ ~~Romsdal~~ Haugtussa

Matrikelnummer² gr.nr. 79 - br.nr. 29 Kommune Aure

OVERDRAS FRA

Navn Oline Engvik Fødselsnummer³
6598 Foldafjord Dag - mnd. - år - personnr.

TIL

Navn Willy Haugen Fødselsnummer³
Vollafallet 13, Dag - mnd. - år - personnr.
7000 Trondheim.

KJØPESUMMEN KR. 5.000.- femtusen - er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Med eiendommen følger de rettigheter og forpliktelser som går fram av sak 4558/715/79 Møre & Romsdal Fylkeskomune- "Tilhørende bestemmelser for strandplanene Overvågen, Espelund, Espeset og Roksvåg" § 1 til 8. Videre er tatt med som privatrettslige servitutter: "Forslag til strandplan for Espelund gr.nr. 79 -br.nr. 6 utarbeidet av H.Aresvik og godkjent av eieren Oline Engvik. Den utskilte parsell har rett til å gå over hovedbruket 79/6 med vann / avløp og elektrisk kraft samt gangveier fra parkeringsplass og fram til hyttene/ naustene. Parsellen har rett til å grave brønn i hovedbrukets utmark, samt rett til fortøyningsplass for båt. Selgeren ~~dekken alle omkostningene~~ besørger parsellen fri for panteheftelser. Kjøperen dekker alle omkostninger med oppmåling og tinglysing i forbindelse med overdragelsen. Vedlikehold av fellesanlegg som avfallsskur og parkeringsplass tilfaller hytteeierne

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☒ Jeg er ugift.
☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

6598 Foldafjord,

9/7-80

Sted

Dato

Utstederens underskrift
Oline Engvik

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Svein A. Monsø
Vitneunderskrift

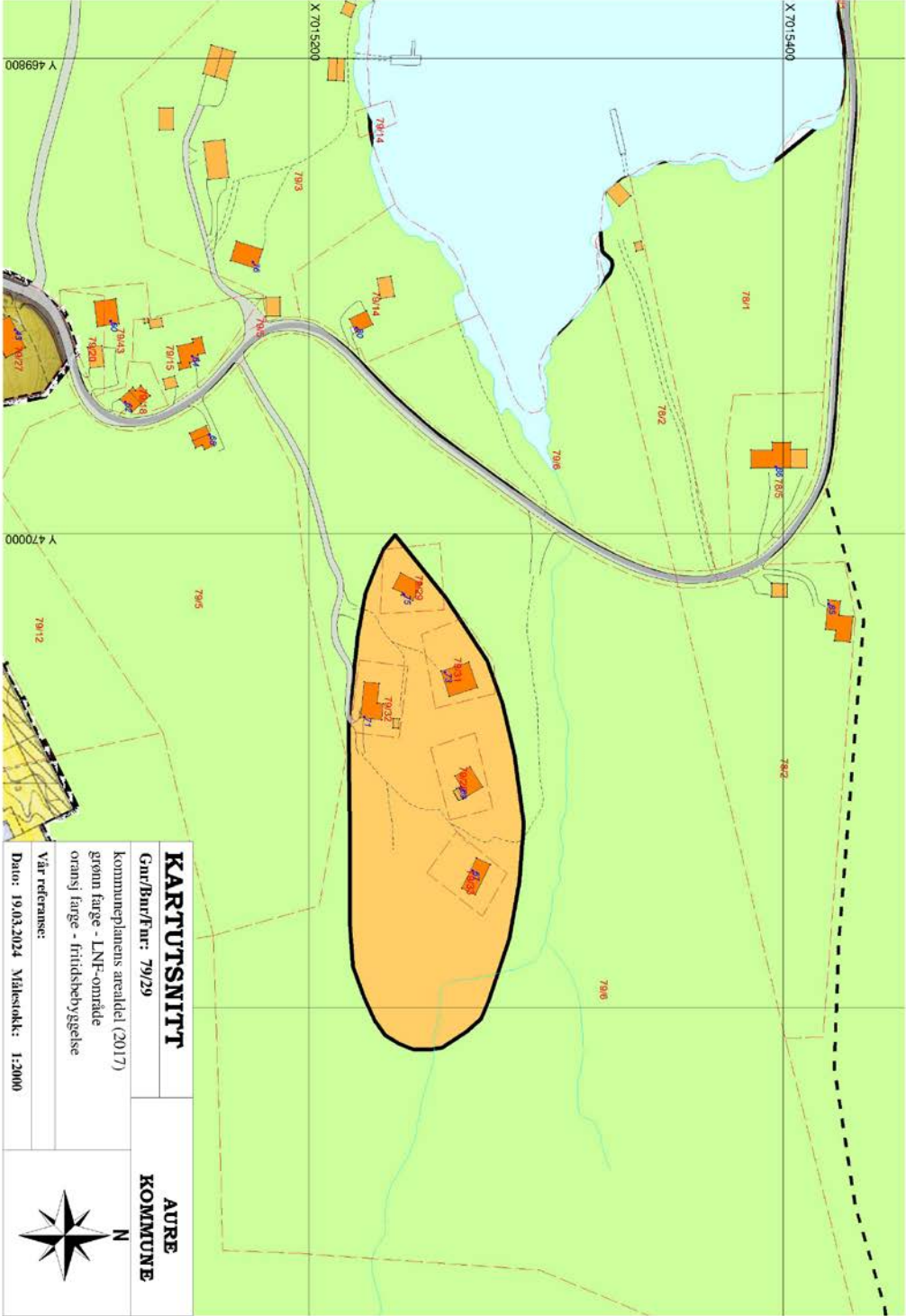
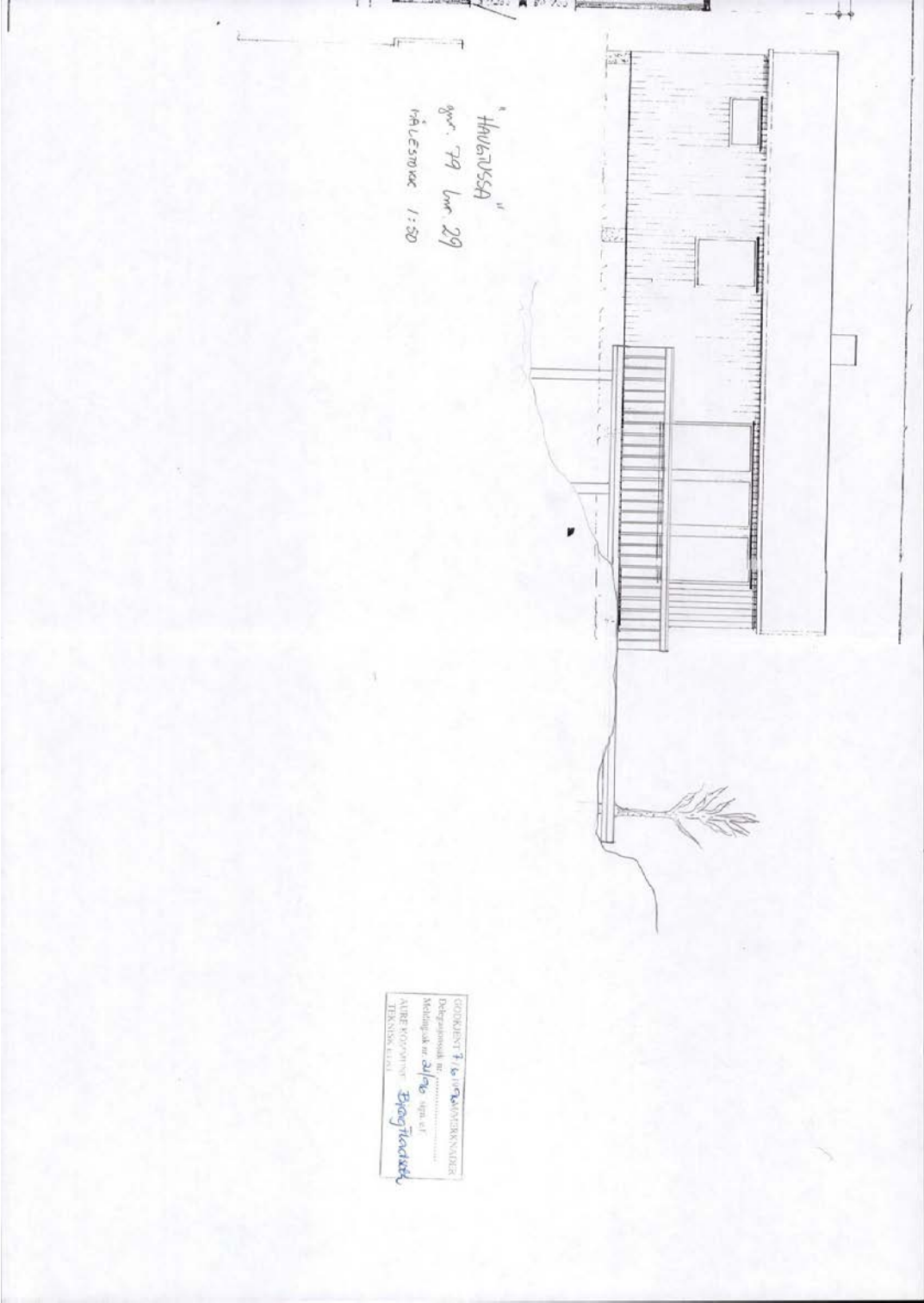
Svein A. Monsø
19-05-55

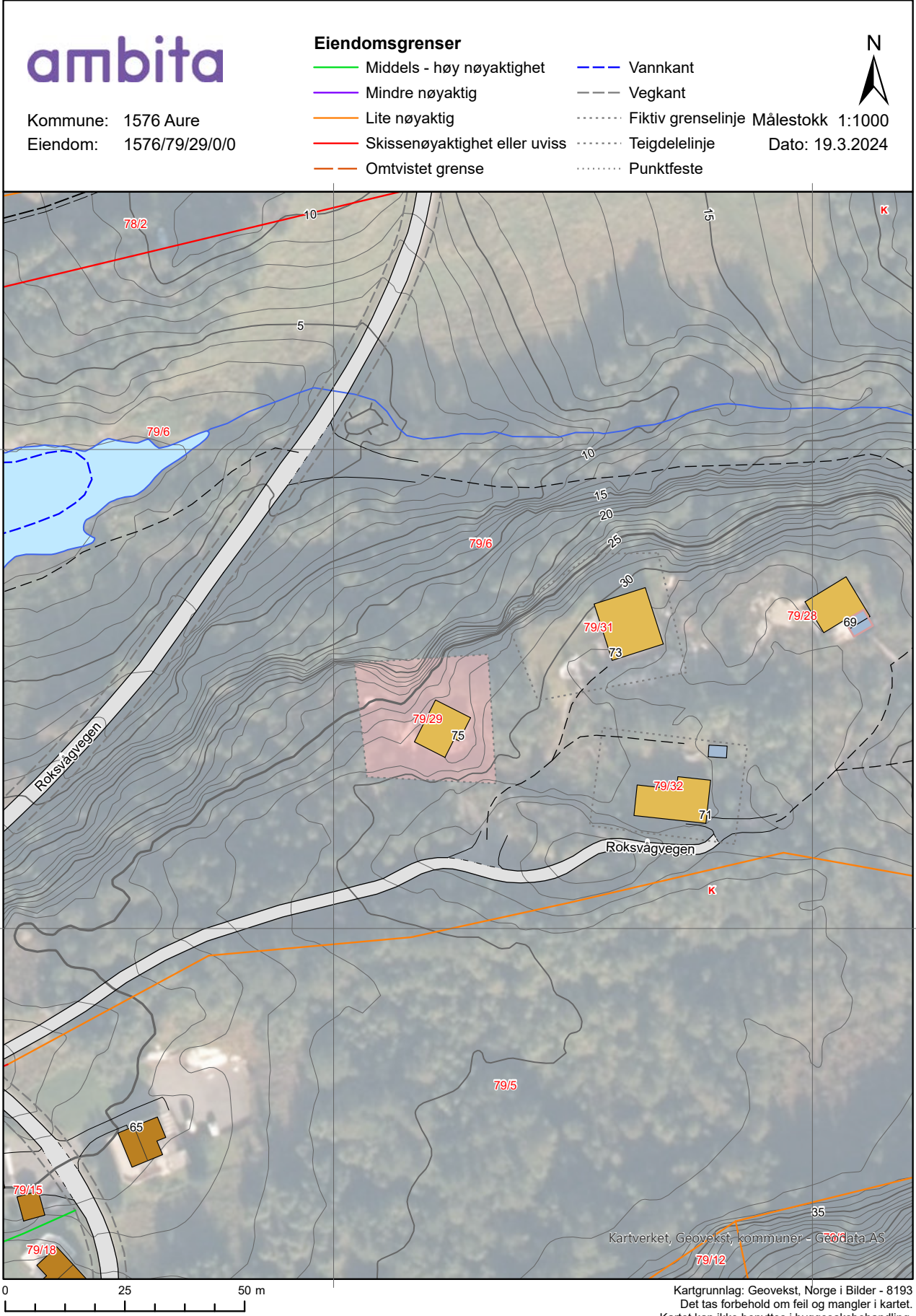
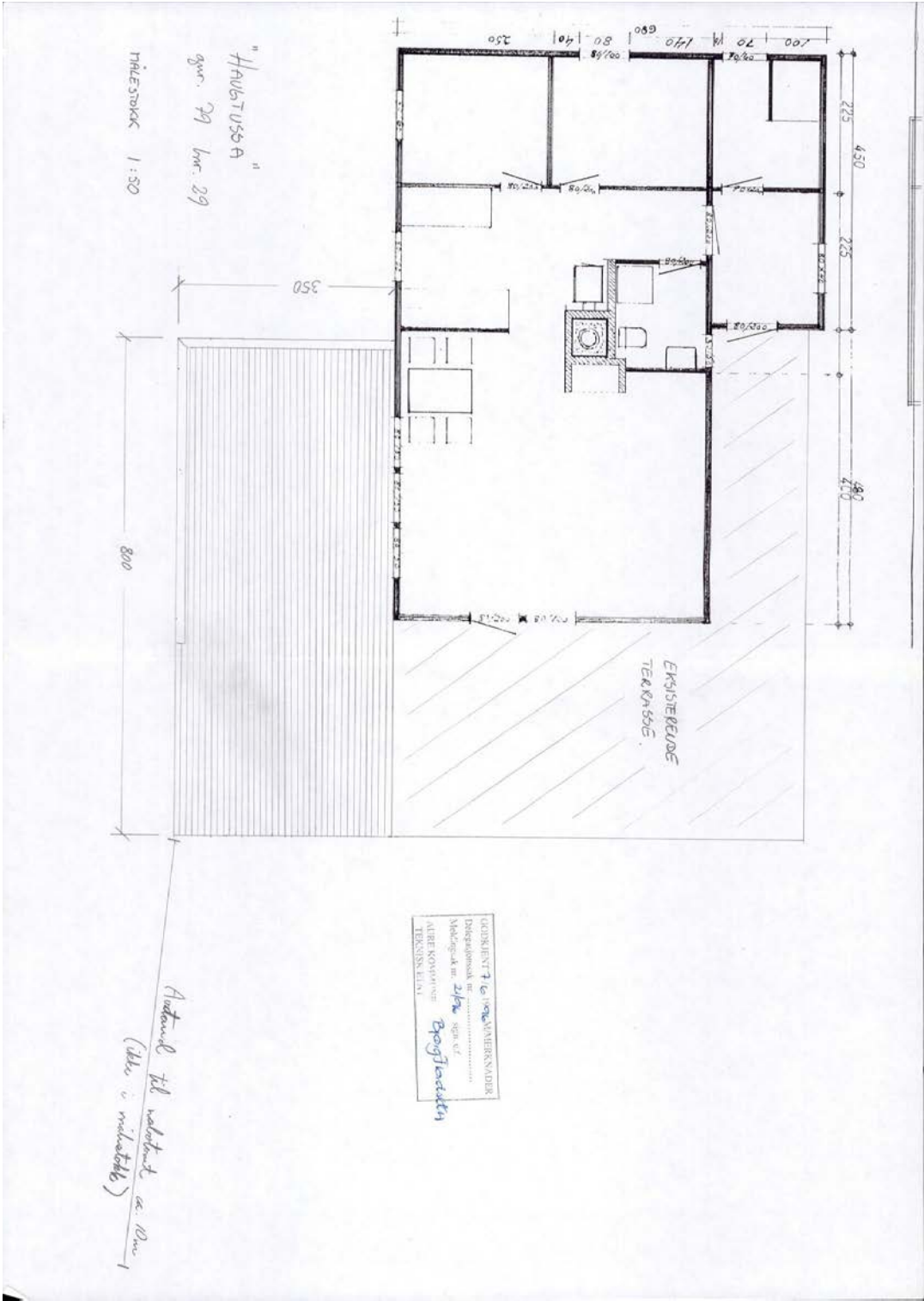
Gjentas med blokkbokstaver

Tove K. Maridal
Vitneunderskrift

Tove K. Maridal
26-02-57

Gjentas med blokkbokstaver





Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1576 Aure
Eiendom: 1576/79/29/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

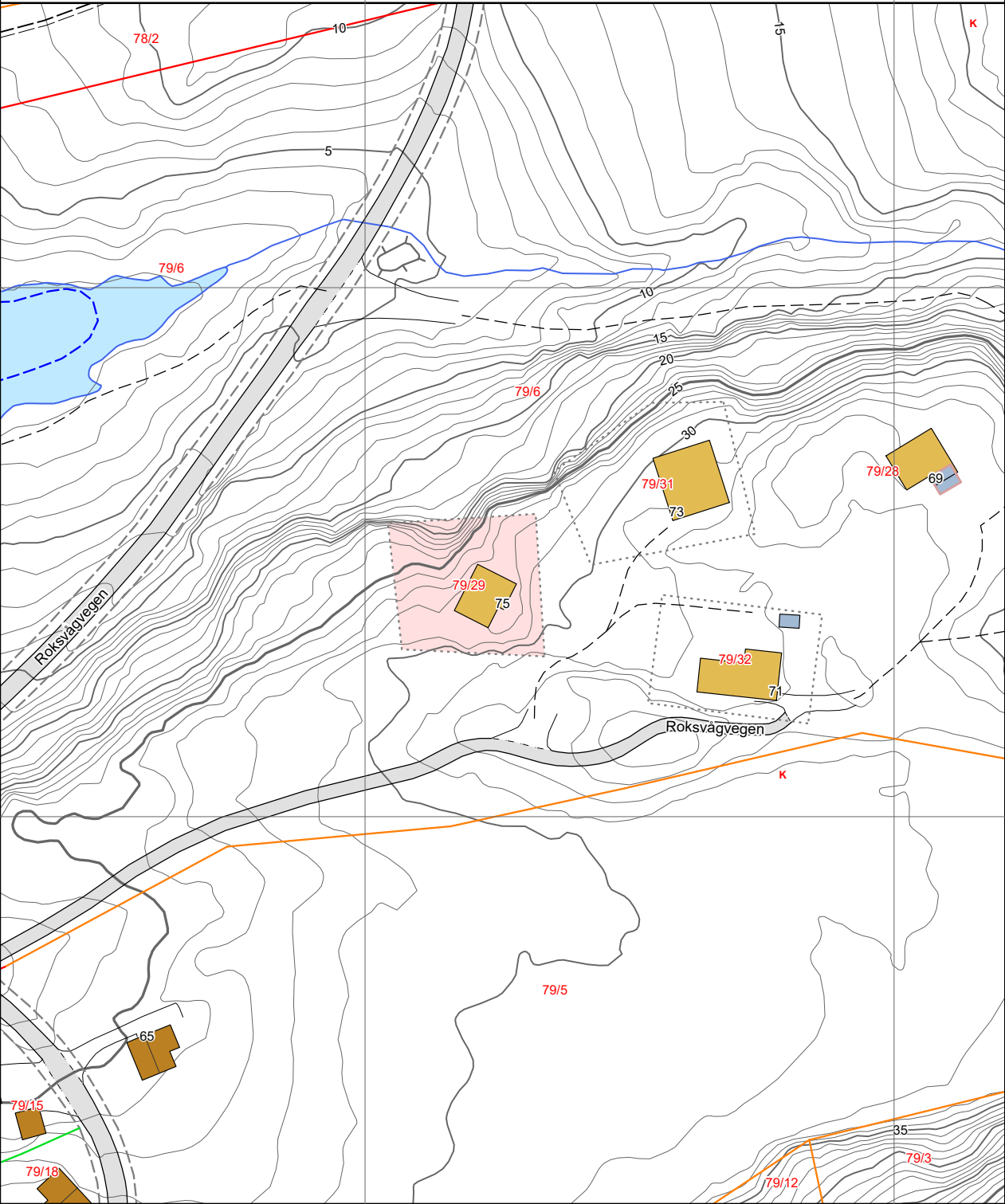
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2024



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 79, Bruksnr 29

Kommune:

1576 Aure

Adresse:

Veiadresse:

Roksvågvegen 75, gatenr 76105

Oppdatert:

19.12.2016

Grunnkrets:

113 Straumsvik

Valgkrets:

1 Aure

Kirkesogn:

8060701 Aure

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Bruksnavn:

Haugtussa

Etableringsdato:

25.05.1979

Areal:

707,0 kvm

Arealkilde:

Målebrev

Arealmerknad:

Fiktive grenser

Tinglyst:

Ja

Matrikkelført:

Ja

Har festegrunn:

Nei

Skyld:

0,01

Reg.landbruksreg.:

Nei

Antall teiger:

1

Seksjonert:

Nei

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	14.06.2016	Berørt	1576/79/6	0,0
	Matrikkelført:	14.06.2016	Berørt	1576/79/29	0,0
Omnummerering	Forretning:	14.01.2006	Mottaker	1576/79/29	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	25.05.1979	Avgiver	1576/79/6	-707,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1576/79/29	707,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Roksvågvegen 75		Fritidsbolig	53,0	Kjøkken					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		53,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		53,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:		181809418				Antall etasjer:			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				53,0	53,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Roksvågevegen 75
6694 FOLDFJORDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer: 1701240017

Telefon: 934 47 636
E-post: nina.katrine.brandt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon